

le 20/3/2014



QUARTIER du GRES MONTPEZAT

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN - annexe 3 :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES (secteur *habitat individuel groupé*)

octobre 2010 – édité le 6/10/2010 – complété le 13/03/2014

SOMMAIRE

CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU DOCUMENT

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article II - 1 COORDINATION ARCHITECTURALE

Article II – 2 SURFACE DE PLANCHER

Article II – 3 PRECISIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUES

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Article III - 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Article III - 2 OCCUPATION ET UTILISATION AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Article III - 3 ACCES ET VOIRIES

Article III - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article III – 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article III – 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article III – 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article III – 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article III – 9 EMPRISE AU SOL

Article III – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article III – 11 ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Article III – 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article III – 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article III – 14 POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ANNEXE – PLAN DE SECTORISATION ET D'IMPLANTATION



CHAPITRE 1 – OPPOSABILITE DU DOCUMENT

CHAPITRE I – OPPOSABILITE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des prescriptions architecturales fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du QUARTIER du GRES à MONTPEZAT. Le QUARTIER du GRES est réalisé dans une procédure de ZAC

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de la ZAC.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente, location baux, par voie de reproduction intégrale.

L'autorisation de réalisation de la ZAC ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions de présent cahier des charges approuvé et aux règles d'urbanisme. Le volet paysager devra être explicite.

A la date de création du présent CPA, les règles d'urbanismes applicables dans le QUARTIER DU GRES sont celles de la zone IINA1 du POS en vigueur de la commune de MONTPEZAT, complété par le règlement de ZAC approuvé. Pour une bonne lisibilité du document, celles-ci sont grisées dans les chapitres ci-après et rappelés sous la mention : **Rappel du règlement de ZAC en vigueur**. Celles-ci pourront évoluer en fonction des modifications des règles d'urbanismes.

Ces règles sont complétées, par les dispositions particulières contenues dans le présent Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères. Celles-ci, complémentaires ou plus restrictives, sont énoncées sous le libellé : **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**, et écrites en italique pour une meilleure distinction.

Le cahier des prescriptions architecturales est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article II-1 COORDINATION ARCHITECTURALE

Un architecte – urbaniste est nommé en vue d'assurer la coordination architecturale des permis de construire.

Il s'agit de :

Alain RUIZ - Architecte DPLG
180 rue des pradiers – Appt 146 – 34000 MONTPELLIER
Tél. 04 67 64 54 96 – 06 13 04 56 26 – alain.ruiz.archi@free.fr

Il a pour mission de vérifier le respect des règles de construction imposées par le présent cahier des charges, avant toute demande de permis de construire en Mairie.

Son intervention se conclut par un visa sur le dossier de permis de construire, visa sans lequel ledit permis ne pourra être accordé par le Maire de Montpezat.

Article II – 2 SURFACE DE PLANCHER

La surface maximale de plancher autorisée affectée à chaque terrain est définie dans la fiche de lot (annexe du CCCT) établie par l'aménageur.

Article II – 3 PRECISIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUES

Le tracé des voiries figurant au document graphique est susceptible de subir de très légères modifications, pour tenir compte des contraintes techniques qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.



CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dispositions au secteur habitat individuel groupé

Article III-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2 ci-dessous

Article III-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol
- La configuration des parcelles
- Ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

En secteur « d'habitat individuel groupé », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms ...) réalisées en ordre continu et jointif d'une limite latérale à l'autre, sauf aux emplacements indiqués au plan de composition.

En secteur « d'habitat collectif », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms ...), ces dernières ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée.

En secteur de tissu « pavillonnaire », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec la vie urbaine (bureau, show-rooms...) réalisées dans les zones d'implantation figurées au plan de composition.

En secteur de « résidence senior », seules sont autorisées les constructions à destinations d'habitat et d'équipements d'accueil, ainsi que les établissements médicaux et paramédicaux pour les personnes âgées (maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maison d'accueil de personnes âgées dépendantes...).



Article III-3 - ACCES ET VOIRIES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Tout terrain enclavé est constructible sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie de la protection civile.

Accès : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Un dégagement permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voies : Les constructions doivent être desservies par :

- des voies publiques principales de largeur au moins égale à 5 mètres ;
- des voies publiques secondaires de largeur au moins égale à 4 mètres ;
- des voies publiques tertiaires de largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La création d'impasses est interdite.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : l'accès au lot se fera à partir de la voie créée. Tout accès véhicule à partir d'un chemin piéton est interdit. Il devra être aménagé en prenant soin de respecter la position des murets techniques, candélabres, végétaux et tout autre élément mis en place par l'aménageur.

Article III-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Eaux potables : Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Dans tous les secteurs, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être assurés par tous moyens (puits, noues, tranchées drainantes...) dimensionnés à raison de 0,1 mètre cube par mètre carré imperméabilisé.

Electricité et téléphone : Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encasturé).



Article III-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Les terrains figurant au plan de composition ne peuvent pas être subdivisés pour recevoir une nouvelle construction.

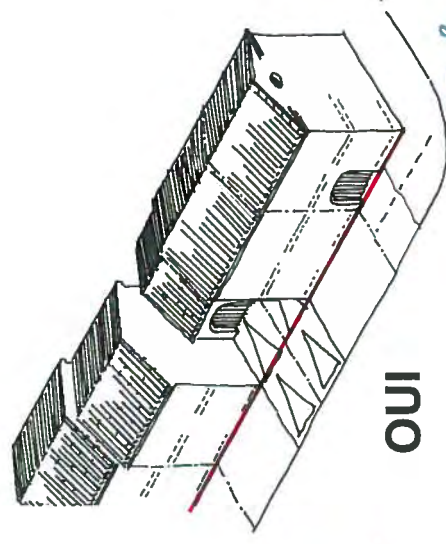
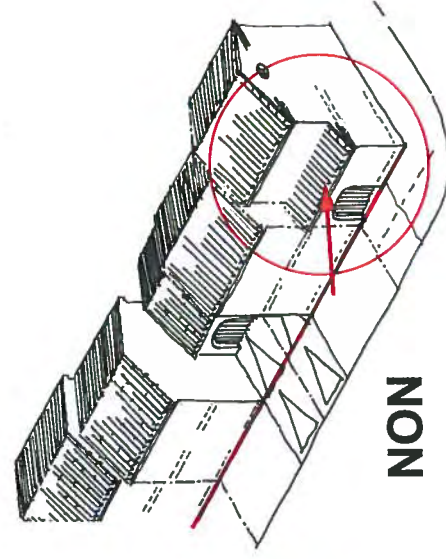
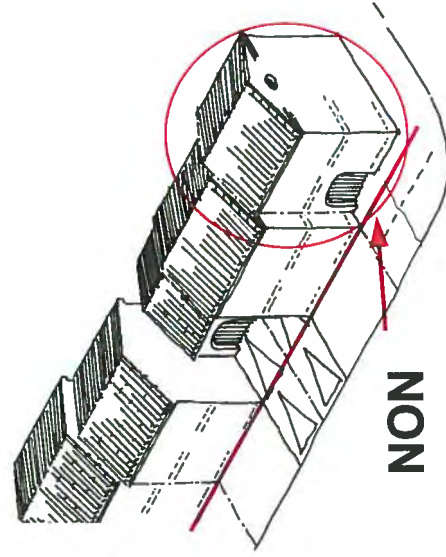
Il est possible de procéder à l'ablotissement (rassemblement de lots), dans la limite de deux lots, et dans ce cas les zones d'implantations sont fusionnées en incluant les parties d'exclusion directement situées entre elles.

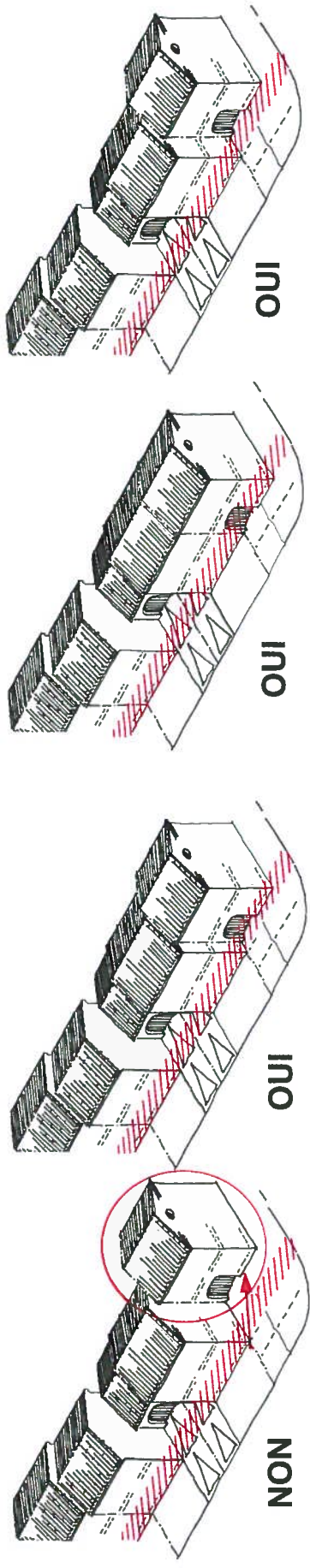
Article III-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Le Plan de sectorisation et d'implantation indique les emprises maximales constructibles sur chacun des lots. Les bâtiments devront être édifiés en respectant les zones de recul imposés et les alignements obligatoires mentionnés au Plan de sectorisation et d'implantation figuré en annexe du présent Cahier des Prescriptions Architecturales

a- **les alignements obligatoires** (indiqués en rouge ou en hachuré sur le Plan de sectorisation et d'implantation) signifient qu'une partie du bâtiment au moins doit être implantée sur l'alignement imposé. La façade sur rue de la partie habitable sera sur un même plan au rez-de-chaussée et au R+1.





Article III-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Le Plan de sectorisation indique les emprises maximales constructibles sur chacun des lots ainsi que les obligations de construction en limite séparative. Chaque bâtiment, y compris le garage, devra s'inscrire à l'intérieur de la zone d'implantation maximale indiquée sur le Plan de sectorisation et d'implantation pour chacun des lots.

Pour les lots non concernés par l'obligation de construire en limite séparative, si le bâtiment n'est pas édifié en limite séparative, la distance horizontale entre tout point de l'immeuble à construire et le point le plus proche de cette limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier concernant les piscines non couvertes : celles-ci pourront s'implanter à une distance minimale de 1,00m par rapport aux limites séparatives à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,60m par rapport au terrain naturel.

Article III-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit se réaliser conformément aux règles figurant au plan de composition.

Article III-9 - EMPRISE AU SOL :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : L'emprise au sol est fixée selon les règles figurant au plan de composition.

Article III-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade dirigée vers la rue.
La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de composition, pour le secteur « d'habitat collectif », la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 13,50 mètres.

Pour l'ensemble des autres secteurs (habitat individuel groupé, pavillonnaire, et résidence senior), sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de composition, la hauteur maximale des constructions (faîte du toit) est fixée à 9,00 mètres.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : *Afin de garantir une meilleure composition urbaine, le long de la départementale et sur le début de la voie structurante de l'opération, les parties habitables des constructions seront obligatoirement en R+1 afin de créer le gabarit urbain d'une rue de village. Les lots concernés sont repérés sur le Plan de sectorisation et d'implantation et portent la mention « R+1 ».*
Il est fortement conseillé d'établir la construction sur vide sanitaire. Chaque constructeur devra prendre toutes dispositions afin d'assurer le calage altimétrique des parties habitables et dépendances dans le but de se prémunir des risques éventuels de venues d'eaux provenant de la voirie et des espaces communs. A cet effet, le niveau habitable se situera au moins 20 cm (vingt centimètres) au dessus du niveau de la voirie au droit de l'accès.

Article III-11 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS :

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Architecture et typologie : L'architecture doit se rapprocher du style régional. En fait chaque construction devra participer à la reconstitution d'une rue de village.



Cet objectif sera atteint par :

- **Le respect des formes et volumes qui doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes de type « centre ancien ».**
- **Le respect des couleurs d'enduits de façades et des teintes de tuiles imposées.**
- **Le respect du vocabulaire architectural et des éléments d'architecture de style traditionnel propre à la région gardoise.**

VOLUMES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Général : Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

Pour les transformations importantes ou reconstructions partielles, les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes de type « centre ancien ».

Sous-œuvre : Les huisseries, les ferronneries et les autres accessoires doivent avoir des formes, des modèles et des compositions harmonisés aux types traditionnels. Ils doivent être d'une texture harmonisée avec les matériaux traditionnels (bois, fer forgé rustique...). Les couleurs mates sont seules autorisées.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Volumes : De manière générale, les volumes seront simples et proches de la volumétrie des maisons régionales de cœur de villages d'autrefois.

Sur les parcelles situées en bordure de la départementale ainsi que sur les premières villas de la voie principale, les constructions seront obligatoirement en R+1. Ces parcelles sont repérées sur le plan de sectorisation et d'implantation par le sigle « R+1 ».



FACADES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Façades

Les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres. L'enduit est admis dans les tons « couleur pierre ». Les techniques de jointoiement doivent respecter les couleurs traditionnelles dans les tons « couleur pierre ».

Les matériaux conçus pour être enduits doivent être revêtus.

Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes de type « centre ancien ».

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes, les paraboles et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et les paraboles en toiture doivent être placées discrètement de manière à ne pas altérer la perception par rapport à la voie publique.

Les formes traditionnelles des ouvertures et leurs accessoires doivent être respectées (linteaux, appuis, cintres...).

Elles doivent être semblables à celles du centre ancien.

Une seule enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les citernes, silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés. Les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits, ils doivent être, au moins camouflés et insonorisés.

Exemple d'architecture pour les logements individuels groupés





façades séquentielles sur rue



façades séquentielles sur jardins



façades séquentielles sur rue



façades séquentielles sur jardins

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - Façades :

**Les enduits de façades de finition « talochée », « frottassée à l'éponge », « grattés » ou grattés sont recommandés.
Les enduits « écrasés » ou « projetés » sont interdits.**

Les enduits de façades seront de couleur « pierre de pays » et seront choisis parmi les teintes de la charte chromatique ci-contre.

les murs laissés en agglos ou briques non enduits sont interdits.

ENDUITS DE FACADES - Charte chromatique



WEBER & BROUTIN
044 Brun clair



WEBER & BROUTIN
203 Cendre beige clair



WEBER & BROUTIN
215 Ocre rompu



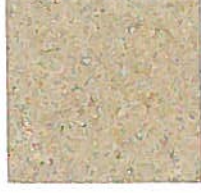
WEBER & BROUTIN
013 Brun foncé



WEBER & BROUTIN
010 Beige ocre



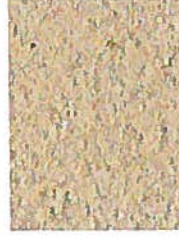
PAREX
Terre feutrée T60



PAREX
Reipe T80



PAREX
Terre d'arpile T30



V.P.I. 70 Brun clair



V.P.I. 55 Beige ocre

La hauteur des soubassements sera d'environ 90cm mais dépendra également de la hauteur d'allège des fenêtres du rez-de-chaussée.

De même, pour abriter une porte d'entrée, on préférera une marquise verre plutôt qu'un auvent en tuiles.
Ces éléments seront déterminés en collaboration avec l'Architecte Coordonnateur.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Percements : Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles. Leurs linteaux pourront être droits ou cintrés. De manières générales les fenêtres seront de proportions franchement verticales. Les fenêtres de proportions carrées ou horizontales sont à éviter. Les larges baies vitrées de proportions horizontales sont autorisées pour les séjours. Elles sont cependant à éviter sur les façades sur la voie structurante.

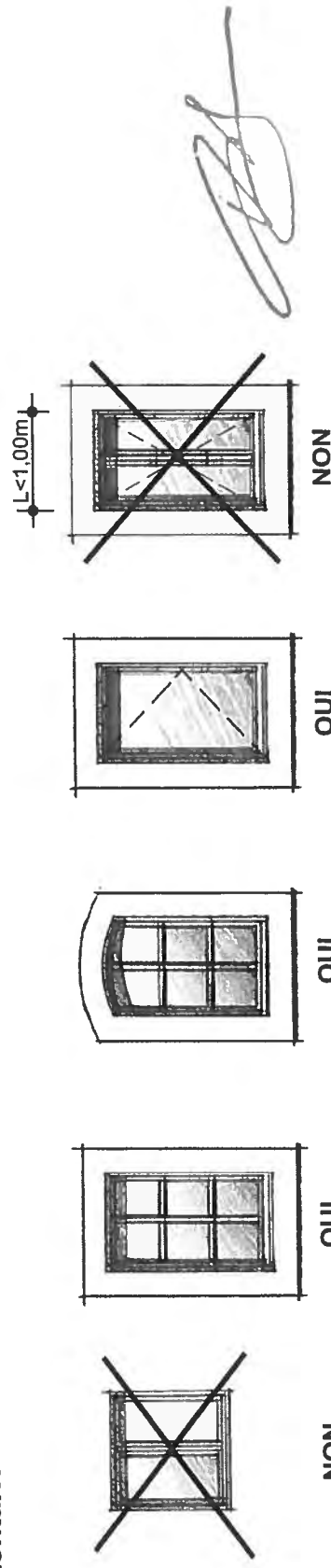
Les œils-de-bœuf de forme ovale sont autorisés s'ils participent à la composition de la façade. Ils peuvent être placés à la verticale ou à l'horizontale. Les œils-de-bœuf de forme circulaire ainsi que les œils-de-bœuf factices sont interdits

Les ouvertures recevront des encadrements qui seront traités soit en relief, soit sur le même plan que la façade. Ils auront une largeur minimale de 22cm pour les fenêtres et portes-fenêtres et 25cm pour les entrées de garages ou les arcades. Ils seront blanc cassé ou ton pierre mais dans tous les cas de figure d'une teinte plus claire que la façade. S'ils sont réalisés en enduit de façade, ils seront de finition talochée fin.

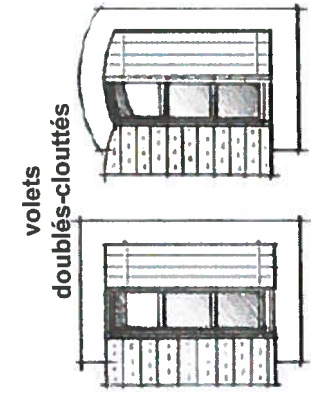
Les fenêtres et portes-fenêtres : elles pourront être en bois ou en PVC. L'utilisation de l'alu pourra être autorisée dans le cas de baies de grandes dimensions (supérieure à 1,50m).

Les fenêtres de largeur inférieure à 1,00 seront obligatoirement à un seul ouvrant.

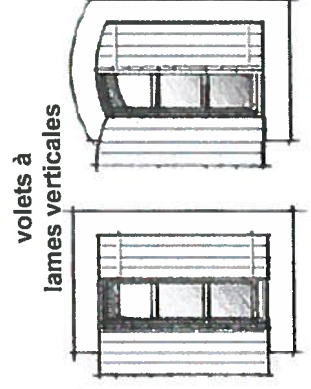
Les fenêtres à petits bois sont préconisées. Ils sont obligatoires sur les lots 1 à 10 et 37 à 42 pour les fenêtres et portes fenêtres d'une largeur comprise entre 1,00m et 1,50m. La proportion des carreaux ne devra pas être horizontale.



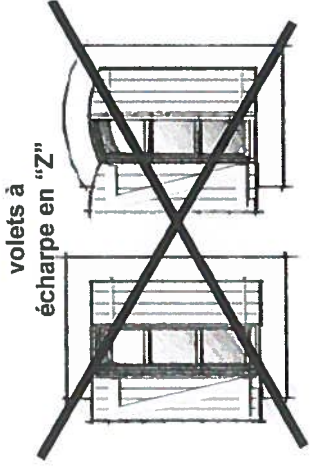
Les volets : lorsque les ouvertures comportent des volets, ceux-ci seront en bois et rabattables en façade. Les volets roulants peuvent également être autorisés pour des ouvertures d'une largeur supérieure à 1,50m. Les persiennes PVC rabattables en façades sont interdites.



OUI



OUI



NON

Les portes d'entrée : elles seront de formes simples et classiques.

Les teintes des menuiseries extérieures : Les fenêtres et volets bois seront peints et non lazurés. Les teintes seront dessaturées et seront choisies parmi des tonalités de gris, gris chauds, et gris verts.



Les fenêtres et volets PVC ou alu seront blanc ou de teinte neutre et claire (ils peuvent être choisis parmi la gamme de teintes mentionnée ci-dessus si le coloris est proposé par le fabricant). Les couleurs alu naturel ou métallisées sont interdites.

L'unité de teinte pour l'ensemble des menuiseries d'une même construction sont obligatoires.

TOITURES : Rappel du règlement de ZAC en vigueur :

Les toits plats et autres toitures terrasses sont interdits. La pente des rampants de toit doit être comprise entre 30 % et 35 %.

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite « vieillie », ou tout matériau d'aspect semblable. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuiles traditionnelles.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils ne peuvent être disposés en superstructures que s'ils ne sont pas visibles de la voie publique ni des fonds voisins.

Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les toitures : les couvertures seront en tuiles demi rondes (canal, ou demi-ronde à emboitement) d'aspect vieilli clair (marque TERREAL : modèle DCL, de teinte « Castelviel » ou « Vieux Pays » recommandées).

Les pentes de toitures seront de 33% : il est impératif que les constructions jumelées aient la même pente de toiture.

Les toitures à 2 pentes égales sont recommandées. Les toitures à 3 et 4 pentes sont à éviter. Elles pourront être autorisées dans certains cas particuliers, si l'architecture le justifie.

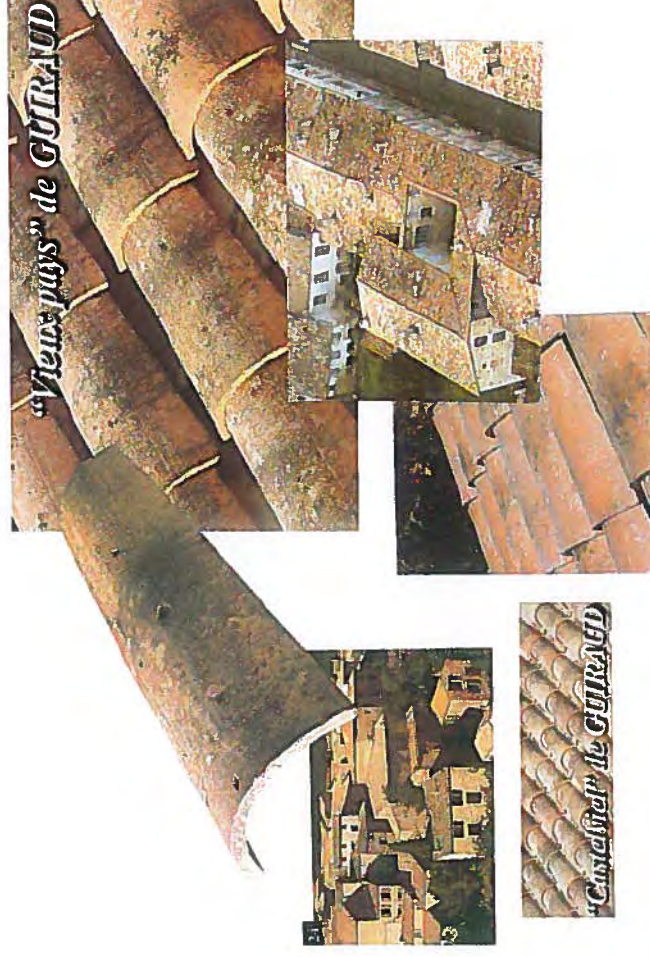
Les bas de pente de toitures seront soulignés par des génoises (2 rangs) ou corniches. Les gouttières seront placées de manière à ne pas masquer ces génoises ou corniches.

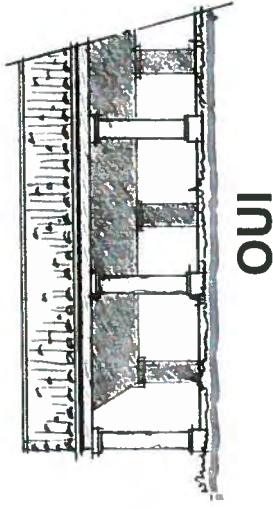
Des toitures terrasses pourront être autorisées en tant que terrasse accessible.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

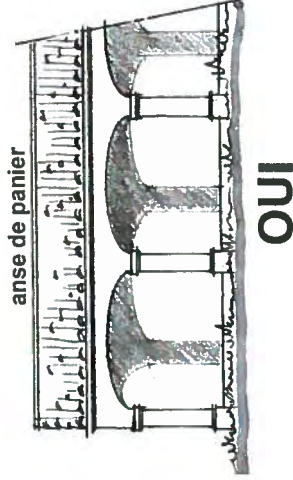
Les auvents, arcades et porches d'entrée : les auvents réalisés en tuiles devront avoir une pente identique à celle de la toiture et un même type de tuiles.

Les linteaux des auvents, arcades et porches d'entrée seront, soit droits, soit en anse de panier. Les arcs brisés sont interdits.

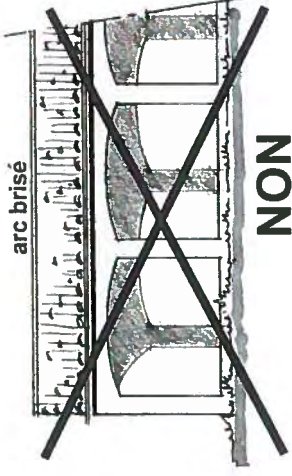




OUI



OUI



NON

arc brisé

anse de panier

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Serrureries, pergolas :
De façon générale, les éléments de serrurerie pour garde-corps et grilles de défense seront traités de manière très simple, avec de simples barreaux verticaux fixés sur lisses horizontales, dans l'esprit des ferronneries régionales traditionnelles.

Les ferronneries trop fantaisies ou les garde-corps à balustres ou à claustras sont interdits.

De même on préférera la tonnelle métallique traditionnelle à la pergola bois ou béton.



NON

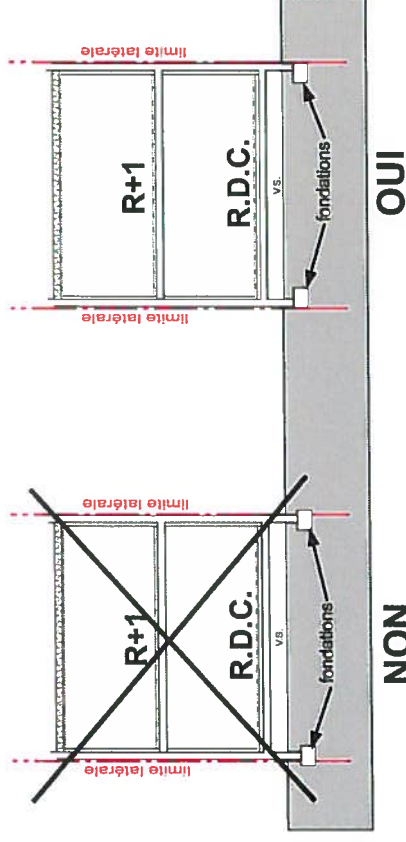


OUI

ELEMENTS PARTICULIERS : Rappel du règlement de ZAC en vigueur : une seule enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée et seront soumises à autorisation.
Les citernes, silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits, ils doivent être, au moins, dissimulés.
Les blocs de climatiseurs nus en façade sur rue sont interdits ; ils doivent être, au moins, dissimulés et insonorisés.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Fondations : *Lorsqu'un mur est bâti sur la (les) limite(s) latérale(s) de la parcelle, les fondations de ces murs devront être excentrées, afin de ne pas déborder sur la propriété voisine.*



ESPACES ATTENANTS : *Rappel du règlement de ZAC en vigueur : après réalisation primitive du quartier, en secteur d' « habitat individuel groupé les murs ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue.*

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement.

Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : clôtures sur rue

Les clôtures contribuent, entre autre, par leur traitement, leur aspect et leur position, à renforcer la cohérence urbaine et la notion d' «ensemble». Le permis de construire devra faire état de toutes les clôtures.

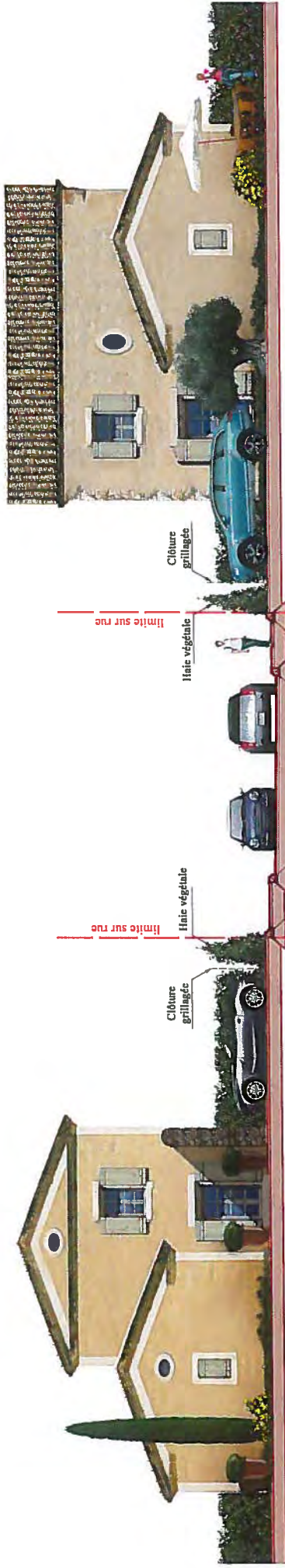
Les clôtures sur rue seront constituées d'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,50m.

Elles seront implantées parallèlement à la voie de desserte, en retrait de 0,50m par rapport à l'alignement.

L'espace ainsi délimité par la clôture et l'alignement devra rester libre et sera planté de végétaux, en massifs et en haies, choisis parmi les essences méditerranéennes. Cette prestation (grillage + plantation) sera à la charge de l'AMENAGEUR et sera effectuée dès que l'avancement général des chantiers de construction des maisons individuelles le permettra.

L'entretien des végétaux est à la charge exclusive de chaque acquéreur qui s'y oblige. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2,00m.

Il est strictement interdit de doubler les clôtures avec des matériaux tels que canisses naturels ou plastiques, planches de bois ou autres pare-vues.



Profil en travers sur voirie et clôtures sur rue



Élévation sur clôtures sur rue



Vue en plan (entrée de parcelle)



Exemple de clôture végétalisée



Exemple de clôture végétalisée



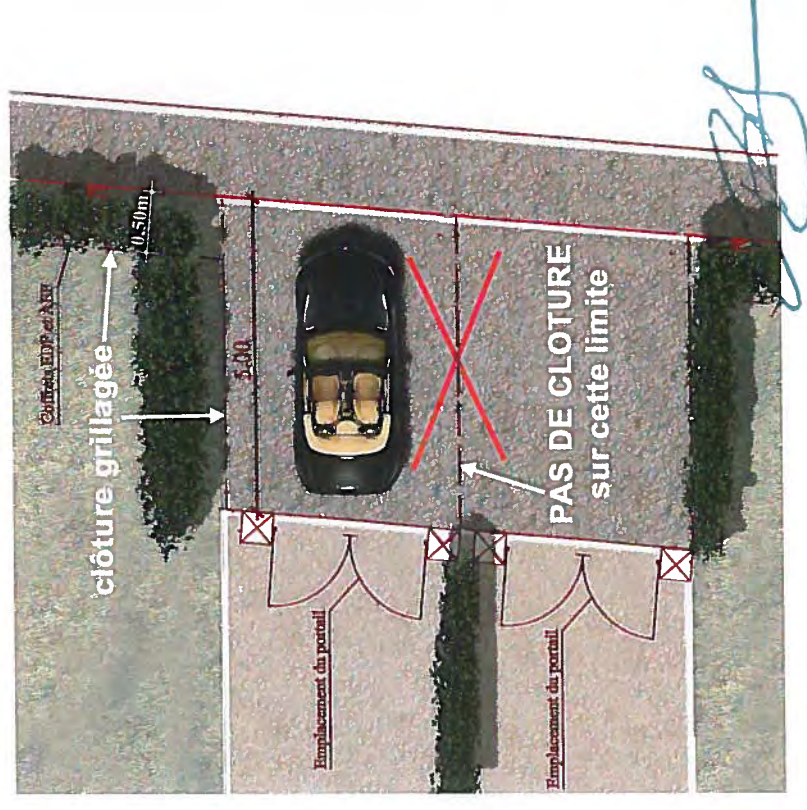
Exemple de clôture végétalisée

Handwritten signature in blue ink.

Les clôtures entre parcelles seront à la charge exclusive des acquéreurs. Elles seront constituées d'une clôture grillagée dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres. Cette clôture sera doublée d'une haie végétale formée d'essences locales variées. Cette haie est obligatoire sur les limites latérales et en fond de jardin.

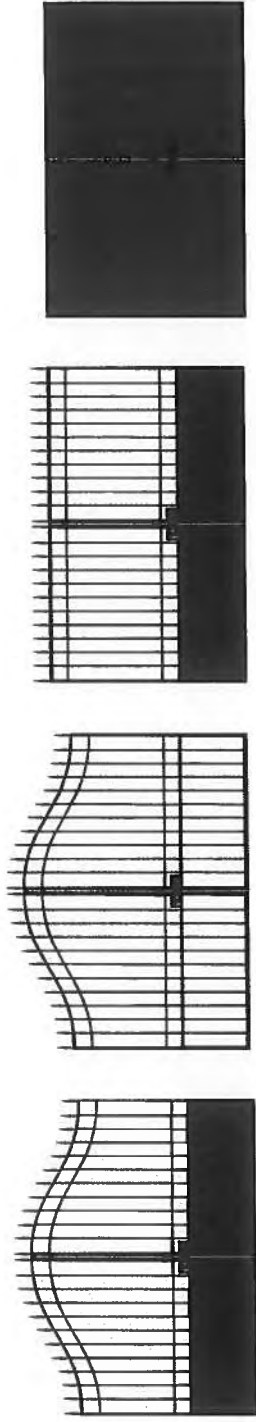
Tout mur ou muret sont interdits en superstructure. Seul des murs de soutènement peuvent être autorisés afin de régler des différences d'altimétrie entre parcelles. Dans ce cas, l'arase du mur ne pourra être supérieure à l'altimétrie correspondante à celle du fond le plus élevée de la parcelle concernée.

Les clôtures sont interdites sur les limites séparatives entre places de parkings extérieures non closes quand celles-ci sont regroupées par 2. (voir ci-dessous)



PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Les portails et portillons : Ils seront métalliques soit à barreaux droits verticaux, soit toillés entièrement ou partiellement, dans l'esprit des portails anciens traditionnels, (voir schémas non exhaustif ci-dessous). Ils seront peints en noir, gris foncé, vert wagon ou selon la charte chromatique mentionnée au chapitre « teintes des menuiseries intérieures » soit laissés en acier

naturel. Ils seront implantés de manière à laisser libre la place de stationnement privatif extérieure non close. S'ils sont encadrés de piliers ceux-ci auront une section minimale de 40x40cm. Ces piliers seront en pierre ou maçonnés et recevront un chapiteau. S'ils sont maçonnés ils seront enduits de la même teinte que celle de la façade et le chapiteau sera en béton.



Article III-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés. Ces emplacements ne doivent pas être confondus avec le retrait prévu à l'article 3 ci-dessus.

En secteur « d'habitat individuel groupé » et pavillonnaire, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places de stationnement par logement.

En secteur « d'habitat collectif », le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place et demi de stationnement par logements.

En secteur « de résidence senior », le nombre d'emplacements doit être au moins égal à une place de stationnement par logement, plus une place de stationnement par poste de travail.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : Il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

La première place de parking sera réalisée par l'aménageur. Elle reste ouverte sur la rue et ne devra jamais être clôturée. Elle aura des dimensions de 3,30m x 5,00m et sera traitée en enrobé ou en béton balayé (Etant précisé que la prestation de l'aménageur consiste à la réalisation du revêtement du sol final et d'une couche de tout-venant sur 20 cm d'épaisseur environ. Tout complément du à une adaptation au projet de construction sera à la charge exclusive de l'acquéreur). Elle sera réalisée dès que l'avancement général des chantiers de construction des maisons individuelles le permettra.

Il est exigé au moins une deuxième place de stationnement à l'intérieur de la parcelle. Celle-ci sera à la charge de l'acquéreur et pourra être le garage.

Article III-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

En secteur « d'habitat individuel groupé », sur rue, le fond peut être bordé d'une haie végétale formée d'essences locales variées. La haie peut être doublée d'une clôture ajourée implantée à l'intérieur du fond, parallèlement à la limite. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

En secteur « pavillonnaire », toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

En secteur « habitat collectif », aucune clôture n'est autorisée.

En secteur de « résidence senior », toute limite de fonds doit être marquée d'une haie végétale continue, de part et d'autre d'une clôture mitoyenne et constituée d'essences locales variées. Sur rue, la haie est implantée en dehors de toute clôture, côté rue. Les clôtures ajourées nues sont interdites.

Dans tous les cas, les soubassements doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement doivent laisser passer les eaux de ruissellement.

Les espaces libres doivent être impérativement traités en jardin floral entretenu. Les espaces vides, artificialisés, bétonnés ou asphaltés sont interdits.

En secteur « d'habitat individuel groupé », un arbre de haut jet par 50 mètres carrés et en secteur « pavillonnaire », un arbre de haut jet par mètres carrés sont exigés.

Article III-14 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS:

Rappel du règlement de ZAC en vigueur : Non réglementé.

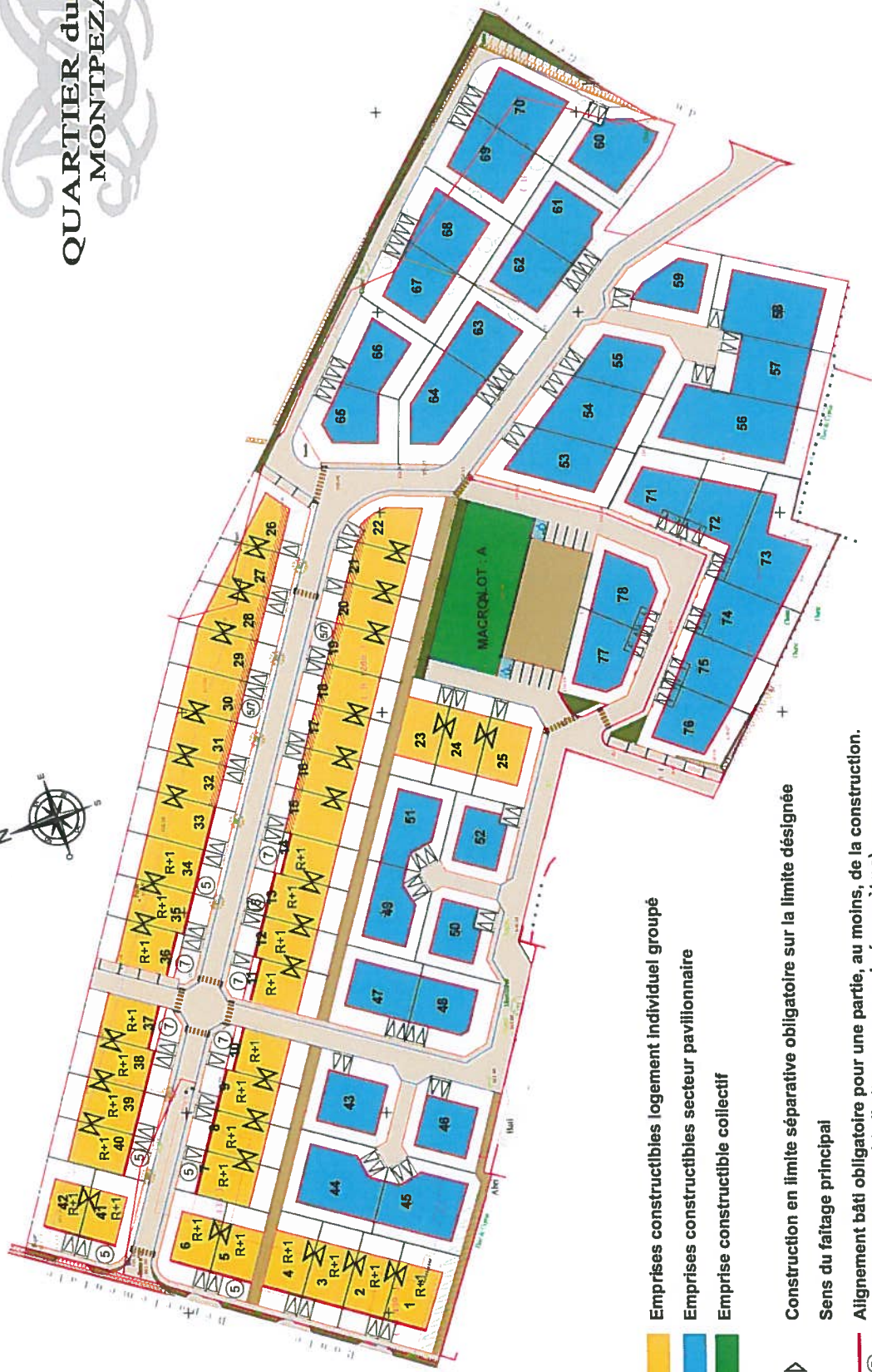
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

La surface maximale de plancher autorisée affectée au terrain est définie dans la fiche de lot (annexe du CCTT) établie par l'aménageur.





QUARTIER du GRES MONTPEZAT



- Emprises constructibles logement individuel groupé
- Emprises constructibles secteur pavillonnaire
- Emprise constructible collectif

- Construction en limite séparative obligatoire sur la limite désignée
- Sens du façage principal
- Alignement bâti obligatoire pour une partie, au moins, de la construction.
(X: recul par rapport à la limite sur rue exprimé en mètres)
- Alignement bâti obligatoire.
(avec un recul compris entre 5 et 7m par rapport à la limite sur rue)

R+1 Obligation de construire en R+1 pour les parties habitables.



QUARTIER du GRES - MONTPEZAT PLAN DE SECTORISATION ET D'IMPLANTATION (annexe au Cahier des prescriptions Architecturales établie sur la base du plan de composition)